

**D25.002**

**Uitspraak van het College van Toezicht**

**Kamer I**

**Zitting 27 maart 2026**

Inzake:

De heer [klager], wonende te [plaats] ("**klager**"),  
klager,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [verweerster], gevestigd te [plaats] ("**verweerster**"), BNA-lid,  
verweerster,  
advocaat: mr. C. Wiggers.

1. Per e-mails van 19 mei 2025 (met bijlage 1 t/m 50) heeft [klager] een klacht ingediend tegen [verweerster]. Op 19 juni 2025 heeft het College van Toezicht (het "**College**") een aanvulling/ nadere toelichting van [klager] ontvangen. Het College heeft besloten dat bijlage 50 (audiobestand van gesprek op 9 juli 2025) gelet op de aard daarvan en vanwege bijlage 49 (transcript van gesprek op 9 juli 2025) niet aan het klachtdossier wordt toegevoegd.
2. Per verweerschrift van 11 augustus 2025 (met bijlage 1 en 2) heeft [verweerster] verweer gevoerd. Namens [verweerster] heeft mr. Wiggers zich nadien gemeld en heeft hij met toestemming van het College op 16 september 2025 een aanvullend verweerschrift (met bijlage 1 t/m 3) namens [verweerster] bij het College ingediend.
3. Op verzoek van [klager] heeft de voorzitter van het College een tweede schriftelijke ronde toegestaan. Op 24 november 2025 heeft [klager] een repliek (met bijlage 51 t/m 54) ingediend.
4. Per e-mail van 12 december 2025 heeft mr. Wiggers namens [verweerster] een dupliek ingediend.
5. Bij e-mail van 15 december 2025 heeft de secretaris van het College partijen bericht dat de schriftelijke fase is gesloten en dat de klacht op zitting zal worden behandeld.

6. Op 13 maart 2026 heeft [klager] nadere stukken (bijlage 55) ingediend. Deze zijn door het College aan het klachtdossier toegevoegd.

### Behandeling van de klacht

7. De klacht is op 27 maart 2026 behandeld door Kamer I van het College. De Kamer was als volgt samengesteld:
  - mr. E.L. Hoogstraate, voorzitter;
  - ir. M.P. Polkamp, architect-lid;
  - ir. R. H.H. Meurders, architect-lid;
  - mr. S.F. Knijnenburg, secretaris.
8. Partijen hebben ter mondelinge behandeling hun standpunten toegelicht. [Klager] was tezamen met zijn partner, mevrouw [partner] ("**partner**"), aanwezig. [Klager] en [partner] hebben de klacht toegelicht aan de hand van spreek aantekeningen. Deze zijn aan het klachtdossier toegevoegd. Namens [verweester] nam de heer [architect] ("**architect**") aan de zitting deel, bijgestaan door mr. Wiggers.
9. Op grond van de aan het College ter beschikking gestelde stukken en de mondelinge toelichting van partijen ter zitting, overweegt het College als volgt.

### De feiten

10. In december 2017 hebben tussen [klager] en [verweester] gesprekken plaatsgevonden in verband met de wens van [klager] om een vrijstaand woonhuis (project [naam project] te [plaats]) te laten ontwerpen en realiseren.
11. Mede op basis van die gesprekken heeft [verweester] op 6 januari 2018 een offerte uitgebracht aan [klager], welke door [klager] is geaccepteerd. In de offerte staat – voor zover relevant – het volgende:

“Hiervoor hanteren wij de volgende uitgangspunten:

  - de opgave bestaat uit het realiseren van een vrijstaande woning gelegen op [naam project] Fase 3, Kavel 27.
  - de bouwkosten zijn geraamd op ca. € (nog te bepalen) inclusief 21% B.T.W.
  - het programma van eisen en wensen ten aanzien van het ontwerp zullen in nader overleg met de opdrachtgever worden gedefinieerd.
  - de advisering van hout-, beton- en staalconstructies geschiedt door een externe door de opdrachtgever te contracteren adviseur.
  - de advisering, ontwerp, engineering, prijs- en contractsvorming van de elektrotechnische en werktuigkundige installaties geschiedt door een externe adviseur of adviserend installateur.

- de advisering ten aanzien van specifieke expertise, bouwfysica, brandpreventie, terreininrichting en het groenplan, voor zover voor deze opgave relevant, geschiedt door (een) externe door de opdrachtgever te contracteren adviseur(s).

De architectenwerkzaamheden bestaan uit:

#### 1: Fase schetsontwerp

Omvattend:

- overleg met de opdrachtgever over de opzet van het plan.
- overleg met de opdrachtgever over de uitgangspunten, programma van eisen en de voortgang van het plan.
- het vervaardigen van plattegronden, doorsneden, gevels en 3D impressies met als doel het ontwikkelen van een concept dat aan de gemeente [plaats] wordt voorgelegd als conceptaanvraag.
- een eerste overleg met de commissie Welstand en Erfgoed van de gemeente [plaats].
- het doen van basis voorstellen met betrekking tot het materiaalgebruik, afwerking en de kleuren.
- het verzorgen van de conceptaanvraag bij de gemeente [plaats].
- het opstellen van een bouwkostenraming op basis van elementen.

#### 2. Fase definitief ontwerp

Omvattend:

- overleg met de opdrachtgever over de opzet van het plan.
- overleg met de opdrachtgever en adviseur(s) over de uitgangspunten ten aanzien van draagconstructies, technische installaties en voortgang van het plan.
- het vervaardigen van principedetails voor zover voor beoordeling door de welstandscommissie relevant.
- het doen van voorstellen met betrekking tot het materiaalgebruik, afwerking en de kleuren.
- het opstellen van een voorlopige EPN-berekening.
- het verzorgen van de aanvraag/beoordeling door de welstandscommissie.
- het opstellen van een bouwkostenraming op basis van elementen.

#### 3a. Fase technisch ontwerp, bestektekeningen

Omvattend:

- het nodige afstemmingsoverleg met opdrachtgever, constructeur en overige adviseur(s) over de uitwerking en voortgang van het plan.
- het vervaardigen van de bouwkundige bestektekeningen, te weten: situatie, plattegronden, gevels, doorsneden, overzichten bouwbesluit, details, overzichten binnen- en buitenkozijnen.
- de toetsing aan het bouwbesluit.
- het vervaardigen van de definitieve EPN-berekening.

- het namens de opdrachtgever verzorgen van de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning).

### 3b. Fase technisch ontwerp; technische omschrijving

Omvattend:

- het vervaardigen van een technische omschrijving voor het bouwkundige werk.
- het vervaardigen van het V&G plan (ontwerpfase) en V&G dossier.

### 4. Fase prijs- en contractvorming

Kan op een van de navolgende wijzen plaatsvinden:

#### 4a. Op basis van een bouwteam

Omvattend:

- het in samenspraak met de opdrachtgever selecteren van een bouwkundige aannemer, welke voor een samenwerking in bouwteam wordt benaderd.
- in de definitief ontwerpfase, in samenspraak met opdrachtgever en bouwteam partijen formuleren, vaststellen en bewaken van de financiële uitgangspunten.
- op basis van bestek en bestektekeningen zal door de bouwkundig aannemer een gespecificeerde open begroting van het bouwkundige werk worden opgesteld, welke door de architect zal worden gecontroleerd en beoordeeld.
- door de architect wordt derhalve geen begroting van het bouwkundige werk gemaakt;
- het opstellen van het concept uitvoeringscontract.

#### 4b. Aanbesteding (onderhands/met voorselectie)

Omvattend:

- het in samenspraak met de opdrachtgever selecteren van de bouwkundige aannemers, welke voor prijsaanbieding worden benaderd.
- het bijstellen van de bouwkostenraming op basis van elementen.
- het geven van aanwijzingen ter zake de prijsvorming van het bouwkundig werk en het opstellen van nota('s) van inlichtingen en aanwijzingen.
- het coördineren en houden van de bouwkundige aanbesteding.
- het controleren en beoordelen van de laagste inschrijving en het beperkt voeren van overleg en prijsonderhandeling met de bouwkundig aannemer.
- het opstellen van een gunningadvies en het concept uitvoeringscontract.

De engineering en prijsvorming van de technische installaties geschiedt in beide varianten door een (adviserend) installateur(s) al dan niet onder verantwoordelijkheid van de bouwkundig aannemer. Het installatiewerk zal hierbij door de aannemer/installateur(s) in een gespecificeerde offerte, materiaalspecificaties en werkschrijving worden vastgelegd.

## 5. Fase uitvoering; uitvoeringsgereed ontwerp

Omvattend:

- het vervaardigen van de basis uitvoeringstekeningen, te weten: het matenplan schaal 1:50, doorsneden schaal 1:50, gevels schaal 1:100, de binnen- en buitenkozijnen schaal 1:50 en details.
- controle van tekenwerk bouwpartners op esthetische aspecten en hoofdvormen.

Samenvatting van de advieskosten over de respectievelijke fasen is als volgt:

1. schetsontwerp	€ 4.500,00
2. definitief ontwerp	€ 4.500,00
3a. technisch ontwerp; bestektekeningen	€ 7.750,00
3b. technisch ontwerp; technische omschrijving	€ 900,00
4. prijs- en contractvorming	€ 600,00
5. uitvoering en oplevering; werktekeningen	€ 3.500,00

Alle bedragen zijn exclusief B.T.W.

De vergoeding van de bijkomende kosten (verschotten) als genoemd in artikel 50 lid 4 van de DNR 2005 zullen op basis van nacalculatie met u worden verrekend.

Het declareren van de advieskosten vindt maandelijks plaats naar rato van de voortgang van de werkzaamheden.

De maandelijks factuur wordt binnen 5 werkdagen voldaan.”

12. [Klager] en [verweerster] hebben in januari en februari 2018 gecorrespondeerd en overleg gevoerd over de te realiseren woning, waarbij [klager] heeft gekozen voor een model kubuswoning met onder de woning de garage en extra ruimtes.
13. Op 2 maart 2018 heeft [verweerster] twee schetsontwerpen aan [klager] voorgelegd. Op 4 maart 2018 heeft [klager] [verweerster] onder meer bericht: “We hebben de schetsontwerpen nog een bekeken en zijn tot de conclusie gekomen dat bepaalde woonruimtes (woonkamer/ keuken) graag meer oppervlakte willen zien. (...) Om extra budget te creëren is het misschien een optie om de kelder/ garage casco op te leveren. We zouden dit in een later stadium kunnen laten uitvoeren. Onze prioriteit ligt echt bij de begane- en boven woonruimte zodat we meer vierkante meters/ M3 verkrijgen (...)”.
14. [Verweerster] heeft op 5 maart 2018 per e-mail gereageerd en onder meer aangegeven: “Waar ik mij grote zorgen over maak is de opmerking dat vooral [naam] zich grotere begane grond en verdieping wenst. Dit betekent gewoonweg meer m2, meer m3 en meer gevel oppervlak. Jullie budget is 380-400 duizend euro inclusief BTW. Blijft over 314-330 duizend euro ex BTW. Hier zal ik iets voor moeten ontwerpen. Ik zit er nooit naast, plus min 10%, in de schetsfase wat uiteindelijk de offerte van een aannemer is. Elke extra m2 x 3,5 (bruto hoogte) – 3,5 m3 kost 3,5 x € 450,00 = € 1.575,00. Als we dus de woonkamer 1 meter breder

maken kost dit: (8,8 meter x 1 meter maal 3,5 meter) 8,8 x € 1.575,00 = € 13.860,00 enkel voor de begane grond! Dat mag met twee worden vermenigvuldigd omdat we ook de verdieping hebben, dus € 27,720,00 extra om de woonkamer 1 meter breder te maken. En dat is nog maar de helft van het huis, de keuken gaat er niet groter door worden. Dit bedrag is NOOIT te bezuinigen door de kelder casco uit te voeren, een kelder is zo goed als al casco in de prijs. Ik wil best een groter huis voor jullie ontwerpen maar dan kan ik jullie niet meer verantwoorden dat het binnen jullie budget past. Ik weet zeker dat het niet meer gaat passen. Als jullie prioriteit de begane grond is en de verdieping is, kunnen we veel beter de kelder vergeten, het geld kan maar een keer uitgegeven worden, niet? Ik ga met alle andere opmerkingen aan de slag. Zodra we aangepaste tekeningen hebben stuur ik ze per mail. (...)"

15. Op 6 maart 2018 heeft [verweerster] per e-mail met als onderwerp "Woning 1m breder" aan [klager] voorgehouden wat een woning van 1 meter breder méér kost en onder meer aangegeven:

"Allereerst de bouwkosten: (...)

Als ik me even beperk bij de begane grond en de verdieping hebben we 28 m<sup>2</sup> meer.

28 m<sup>2</sup> x de hoogte (3500) zijn 98 m<sup>3</sup>.

98 m<sup>3</sup> x € 450,00: € 44.000,00

De woning van 6700 breed is dus € 44.000,00 duurder

Voor de kelder, als we die bouwen, komt daar nog 14 m<sup>2</sup> x (bruto hoogte) 2800 zijn 39 m<sup>3</sup> bij.

39 m<sup>3</sup> kelder kost €350,00 per m<sup>3</sup> = € 13.650,00.

In totaal dus € 57.000,00 extra. Dit is dus ongeveer 20% van het budget voor deze 1 meter extra. (...)

Voor het bouwbudget van netto maximaal € 330.000,00 kunnen we echt maar tussen de 85 en 92 m<sup>2</sup> per verdieping bouwen, inclusief kelder.

Meer m<sup>2</sup> betekend extra budget. (...)"

16. Op 12 maart 2018 heeft [verweerster] [klager] per e-mail twee perspectieven gestuurd en onder meer aangegeven: "Ik heb de breedte van de villa van 5700 naar 6100 vergroot. Met een netto hoogte van 2800 voor de BG en 1<sup>e</sup> verdieping blijven we binnen de m<sup>3</sup>. (...)"
17. Daarop heeft [klager] op 14 maart 2018 onder meer als volgt gereageerd: "(...) Zoals afgelopen vrijdag al aangegeven zijn wij momenteel in onderhandeling met een nieuwe Hypotheek adviseur. Momenteel hebben wij een budget staan voor de bouw van € 380.000,-/ €400.000,- exclusief de grond. Waarschijnlijk krijgen we iets meer ruimte mbt budget, daarom is het van belang dat wij inzicht krijgen welke kosten wel zijn opgenomen in het bovenstaande budget en welke niet? Denkend aan hoeveel budget er bijvoorbeeld is gereserveerd voor de badkamer etc."
18. [Verweerster] heeft diezelfde dag gereageerd en onder meer aangegeven: "Er is geen budget toegewezen aan "een badkamer". De getallen per m<sup>3</sup> die ik jullie heb gegeven omvatten

de bouwkundige kosten, de kosten voor elektra en de werktuigbouwkundige zaken. De m3 getallen zijn gebaseerd op marktconforme prijzen en mijn 30 jaar ervaring als architect. Pas als de bestektekeningen gemaakt zijn en de constructeur zijn werk gedaan heeft kan er een begroting worden gemaakt. De ramingen die in de schetsfase en ontwerpfase door ons worden gemaakt zijn gebaseerd op elementen. Dat is bv m2 glas plus kozijnen, de m2 gevel, etc. Vandaar het woord raming op basis van elementen. Voor het bouwbudget dat jullie mij gegeven hebben kunnen we een bepaald volume bouwen, plus of min 10% in deze fase. Ik heb de getallen aan jullie gestuurd. Het is niet mogelijk als het budget is wat het is, om een woning te realiseren van 1000 m3 plus kelder. (...) Ik ontwerp graag een woning voor jullie met een woonkamer van 50m2 en een keuken van 60m2 maar dan hou ik jullie voor de gek en neem ik mijn vak niet serieus. (...)"

19. Op 15 maart 2018 heeft [verweerster] aangepaste ontwerpen aan [klager] gestuurd. Bij e-mail van 16 maart 2018 heeft [klager] [verweerster] een door [klager] gemaakte begroting van kosten gestuurd om 'enig beeld te krijgen of we meer budget vrij kunnen maken voor de bouw.' [Klager] schrijft onder meer: "Zou je indien er kosten zijn die wij over het hoofd heb gezien, en niet hebben opgenomen deze aan ons door willen geven. Zodat we een realistisch beeld krijgen van de overige kosten."
20. Op 18 maart 2018 heeft [klager] [verweerster] per e-mail onder meer bericht: "(...) Ondanks dat we het een mooi ontwerp vinden, blijft het dat de woonkamer en de keuken niet voldoet aan onze wensen qua m2. Dit misschien mede omdat de trap centraal gelegen ligt in de woning de nodige ruimte in beslag neemt. In het eerste ontwerp, de zogenaamde kubus bouw zien we een ruimere woonkamer +/- 35m2 en keuken. Graag zouden we nog ander(e) schetsontwerp(en) willen zien waarbij we meer woonruimte (woonkamer/keuken) creëren. Misschien toch dat de woonkamer met keuken in verbinding staan of gescheiden door bv een gashaard. (...)"
21. [Verweerster] heeft [klager] op 19 maart 2018 per e-mail schets plattegronden toegestuurd waarop de "woonkamer en keuken 35 m2 netto zijn". [Verweerster] schrijft onder meer: "(...) De woonkamer en de keuken zijn nu 35 m2, 5,12 x 6,9 m. Het totale BRUTO oppervlak van de begane grond is nu 115,02 m2. Omdat het beeldkwaliteit plan bepaald dat de woningen op [naam project] een EENDUIDIG VOLUME moeten zijn, moet het vloeroppervlak van de verdieping OOK 115,05 m2 zijn. Anders hebben we geen eenduidig volume en word het plan afgekeurd. Getalsmatig hebben we dus 115,02 m2 begane grond x 3,4 meter bruto hoogte = 391,17 m3. De verdieping van 115,02 m2 vermenigvuldigen we ook met 3,4 meter = 391,17 m3. In totaal hebben we nu 782,34 m3 voor de begane grond en de verdieping. 782,34 m3 x € 450,00 = € 352.053,00. Het budget dat jullie mij gegeven hebben stopt bij € 330.000,00 (ex BTW) dus, er is € 22.053,00 euro te weinig budget! Een kelder is er in dit geval NIET. Er zijn verschillende mogelijkheden voor een kelder. Helemaal onder kelderen of slechts gedeeltelijk. Als we gedeeltelijk onder kelderen en met de trap tot in de kelder willen, zie kelder schets, krijgen we een kelder van bruto 75 m2. Dan vervalt de gewenste functie van een extra

gastenkamer + sanitair.  $75\text{m}^2 \times \text{€ } 350,00$  (ex BTW) = € 26.250,00. In TOTAAL missen we nu € 22.053,00 + € 26.250,00 = € 48.303,00 netto in het budget of te wel € 48.303,00 + € 10.143,63 (21% BTW) = € 58.446,63. Het totale project, uitgaande van de wens van een woonkamer en keuken van 35m<sup>2</sup> netto, zou dan minimaal op € 458.446,63 inclusief BTW uitkomen waarbij de gastenkamer "in de kelder" er NIET meer is. (...) . Het spreekt voor zich dat, op het moment dat jullie de keuze voor een groter budget hebben gemaakt, wij met deze getallen een schetsontwerp gaan maken. De bijgevoegde schets plattegronden zijn nu puur een indicatie voor de benodigde m<sup>2</sup> en dus budget. Alle schetsen vinden jullie in de bijlage. Wellicht hebben jullie zo weer een beter inzicht in de consequenties van de vraag om de woonkamer en keuken minimaal 35m<sup>2</sup> netto te maken. Ik zou het op prijs stellen als jullie ons kunnen berichten of het extra budget er kan komen en welke keuzes jullie voor de kelder zouden wensen te maken. Zoals ik al een paar maal heb bericht is het ook onze taak om ontwerp en beschikbaar budget in balans te houden en jullie te waarschuwen als hierin een onbalans ontstaat. (...)"

22. [Verweerster] heeft op 20 maart 2018 enkele schetsvoorstellen aan [klager] gestuurd, waarin de begane grond groter is dan de eerste verdieping en de kelder. [Verweerster] schrijft onder meer: "Op deze manier zouden we kunnen proberen jullie wensen en het beschikbare budget dicht bij elkaar te brengen. Het zijn schetsontwerpen welke dienen om te onderzoeken of jullie hier de handen voor op elkaar kunnen krijgen. Ik zou graag morgen vroeg jullie bevindingen willen ontvangen zodat ik een richting krijg. (...)"
23. Op 21 maart 2018 heeft [klager] [verweerster] onder meer als volgt bericht: "(...) Wat betreft meer Budget zal er volgens de berekeningen wel meer vrij gemaakt kunnen worden voor het bouwen ca. (10.000,-/ 15.000) hierover kan ik ook pas eind van deze week op terug komen."
24. Op 8 april 2018 heeft [klager] [verweerster] onder meer bericht: "(...) Eind komende week hebben we meer zekerheid over het budget, naar verwachting kunnen we circa €50.000,- extra budget krijgen voor de bouwkosten. Hopende kunnen we hiermee dan verder werken. (...)"
25. [Verweerster] heeft op 9 april 2018 als volgt gereageerd: "(...) Dank voor je bericht. Naar aanleiding van ons laatste gesprek zijn wij bezig om het schetsontwerp aan jullie wensen voor de begane grond aan te passen. Met het extra bedrag komen we er waarschijnlijk wel. (...)"
26. Op 10 april 2018 heeft [verweerster] [klager] bericht: "(...) Rekening houdend met jullie wensen van een woonkamer en keuken van 35m<sup>2</sup> hebben we drie opties gemaakt."
27. Tijdens een bespreking met [verweerster] op 17 april 2018 heeft [klager] bevestigd een budget van €450.000,00 te hebben.
28. [Verweerster] heeft op 26 april 2018 een nieuw schetsontwerp aangeleverd. Dat schetsontwerp is uitgemond in het definitieve ontwerp van 12 juni 2018 (zie punt 32).

29. Op 30 april 2018 heeft [klager] [verweester] in reactie daarop per e-mail bericht welke wensen hij en [partner] graag wilden terugzien in de woning (zoals een ruime toilet separaat, ruime badkamer/ we willen een losstaand bad plaatsen, ruime inloopkasten).
30. Op 21 mei 2018 heeft [klager] [verweester] (onder meer) bericht: "(...) We hebben afgelopen weekend nog eens kritisch naar het schetsontwerp gekeken. Ondanks dat we het een mooi ontwerp vinden zouden we toch nog een aantal punten willen bespreken voor zowel de buitenzijde als de indeling binnen. Zouden we op korte termijn (as zaterdag op z'n vroegs) met z'n drieën nogmaals bij elkaar kunnen komen?" De wensen van [klager] betreffen een bredere doorgang van de woonkamer naar de keuken, een bredere badkamer, etc.
31. Het voorlopig ontwerp is door [verweester] vastgesteld op 22 mei 2018. [Verweester] heeft dit ontwerp aan de gemeente [plaats] gestuurd in het kader van de conceptaanvraag omgevingsvergunning.
32. Het definitieve ontwerp is vastgesteld op 12 juni 2018.
33. Op 17 juli 2018 heeft de gemeente [plaats] positief op de conceptaanvraag gereageerd.
34. Op 6 augustus 2018 heeft [verweester] [klager] per e-mail (onder meer) bericht: "(...) Het wordt langzaam tijd om na te denken of jullie een aanbesteding zouden willen of een bouwteam. (...) Bij een bouwteam vragen we een aannemer of hij interesse heeft en bij en ja stelt hij een begroting op en denkt mee. Deze insteek adviseer ik ten sterkste voor jullie project omdat het budget en jullie wensen, m2/m3, erg onder druk staat zoals ik al vaak heb bericht. (...) ook met onze andere projecten merken wij dat de prijzen erg snel omhoog gaan en het lang duurt om überhaupt een aannemer te vinden."
35. Op 14 augustus 2018 heeft [verweester] [klager] per e-mail (onder meer) bericht: "(...) Hebben jullie al nagedacht over de vorm van een aanbesteding? Zoals ik heb bericht zou ik zo snel mogelijk met een bouwteam willen starten zeker omdat de bouwprijzen uit de pan beginnen te rijzen en het budget al heel krap is voor de m2 die jullie wensen. (...)"
36. Bij e-mail van 16 augustus 2018 heeft [klager] [verweester] bericht te kiezen voor een bouwteam. In september 2018 hebben [klager] en [verweester] met elkaar gesproken over de werkwijze van een bouwteam en de keuze voor een bouwteam. Op 17 oktober 2018 heeft [klager] een kennismakingsgesprek gehad met [aannemer]. Nadat in overleg aannemer [aannemer] is ingeschakeld, hebben in het najaar van 2018 verschillende gesprekken tussen [klager], [verweester] en [aannemer] plaatsgevonden. De door [verweester] opgestelde bestektekeningen dateren van 27 november 2018. In december 2018 heeft tussen [klager] en [verweester] overleg plaatsgevonden over onder andere het metselwerk.

37. Per e-mail van 21 januari 2019 heeft [verweester] verzocht om een overleg met [klager] om te financiële stand van zaken te bespreken. Naar aanleiding van een gesprek daarover op 22 januari 2019, heeft [verweester] [klager] bij e-mail van 24 januari 2019 bericht: "In de bijlage mijn voorstel om de offerte van 6 januari 2018 aan te passen conform ons gesprek van dinsdag 22 januari. De + cijfers betreffen de additionele som per fase." Naar aanleiding van het verzoek van [klager] om hierover in gesprek te gaan, berichtte [verweester] [klager] per e-mail op 29 januari 2019: "Ik bespreek mijn voorstel niet meer. Het is ja of nee. Wij hebben er recht op conform ons contract. Ik schort de werkzaamheden vanaf morgen vroeg op." [Verweester] bevestigde het opschorten van de werkzaamheden op 30 januari 2019. Op 1 februari 2019 heeft een bespreking tussen [verweester] en [klager] plaatsgevonden. [Klager] heeft daarop de factuur d.d. 1 februari 2019, waarmee de meerprijs voor wat betreft de al verrichte werkzaamheden in rekening werd gebracht, betaald.
38. Over het beschikbare budget voor de bouwkosten van de woning hebben partijen ook in februari 2019 gecorrespondeerd. Door [verweester] is op 7 februari 2019 bij [klager] geïnformeerd naar het maximale bedrag voor de posten: Bouwkosten, E(lectriciteit) en W(ater) en op 19 februari 2018 is onder meer aangegeven: "(...) Zoals ik al vanaf het begin heb aangegeven, zeker met de in een rap tempo stijgende bouwkosten, valt de raming van [aannemer] behoorlijk hoger uit dan het bedrag dat jij mij in het begin van het proces hebt aangegeven. Ik weet nog steeds niet precies hoe groot jullie budget nu precies is. Als voorbereiding op het overleg van komende vrijdag vraag ik aan jullie om na te denken over mogelijke bezuinigingen. Mijn opmerking vanaf het begin is dat de woning te groot is in verhouding tot het genoemde bouwkundige budget. (...) De raming van [aannemer] komt nu uit op € 540.000,00 inclusief btw bouwkundigen. Mijn inschatting is dat dit € 513.000,00 inclusief btw zou kunnen worden zonder het aanpassen van de m3 maar wel met een sobere afwerking, zeker van de kelder en 1<sup>e</sup> verdieping. Wellicht een tegenvaller, alhoewel ik vaak heb gewaarschuwd, maar we zullen er vrijdag met [aannemer] over in gesprek gaan. (...)"
39. Diezelfde dag heeft [klager] [verweester] per e-mail onder meer als volgt bericht: "(...) ons bouwbudget hebben we destijds met € 50.000,- verhoogd naar in totaal € 450.000,- inclusief BTW. (...)"
40. [Verweester] heeft op 20 februari 2019 gereageerd met de opmerking dat ook bij een budget van € 450.000 circa € 63.000 zal moeten worden bezuinigd op de bouwkosten en in een volgende mail (onder meer) aangegeven: "(...) Ik heb samen met [naam collega] gekeken hoe we de villa kunnen aanpassen, verkleinen, om in de buurt van € 450.000,00 bouwkosten inclusief btw te komen. In de bijlage ons voorstel voor aangepaste plattegronden. We sparen zo 176m3 en komen uit op de bouwkundige kosten van € 443.566,00 inclusief btw. We hanteren een m3 prijs die we van [aannemer] hebben gekregen van € 458,00."

41. Op 22 februari 2019 heeft [verweester] de twee door [aannemer] opgestelde ramingen aan [klager] doorgestuurd, waarbij [verweester] aangeeft: "De € 540.000,00 is de juiste." Bij de eerste raming ad € 697.650,00 heeft [aannemer] ook de posten voor loodgieterswerk incl sanitair, cv installatie WTV installatie en E installatie incl PV zonnepanelen opgenomen.
42. [Klager] heeft daarop op 23 februari 2019 gereageerd en aangegeven: "(...) Bedankt voor de mail. We gaan er mee aan de slag. Zodra we meer duidelijk hebben komen we erop terug. (...)"
43. [Klager] heeft [verweester] op 26 februari en 11 maart 2019 onder meer bericht: "(...) We zijn aan het proberen om deze week nog andere eind volgende week met de hypotheekverstrekker een afspraak te maken, zodat we weten wat de financiële mogelijkheden zijn. Zodra we hierin meer duidelijkheid hebben zullen we je op de hoogte stellen zodat we vandaar uit verdere stappen gaan nemen. (...)" En: "(...) Momenteel ligt onze aanvraag bij de hypotheekverstrekker om meer budget vrij te maken, we hopen deze week meer duidelijkheid te krijgen. (...)"
44. In reactie op de mail van [klager] van 26 februari 2019 heeft [verweester] diezelfde dag gereageerd met (onder andere): "(...) Vergeten jullie niet ook na te denken over het weg laten van gebouwdelen? Het is, denk ik, verstandig om beiden te doen. Een optie van [aannemer] is om het achterste gedeelte van de kelder te laten vervallen of zelfs de hele kelder. (...)"
45. Bij e-mails van 16 en 20 maart 2019 heeft [klager] de door hem zelf opgestelde begroting met [verweester] gedeeld. Daarin heeft [klager] een budget van € 540.870,00 voor [aannemer] opgenomen (gelijk aan de begroting van [aannemer] d.d. 1 februari 2019). [Klager] heeft [verweester] gevraagd aandachtig te kijken of de begrote posten realistisch zijn en of er posten vergeten zijn.
46. Bij e-mail van 1 april 2019 heeft [verweester] bij [klager] geïnformeerd naar de stand van zaken over de aanpassing van het bouwbudget: "Nog een vraag, hebben jullie het budget bijgesteld kunnen krijgen bij de bank? Wat zou het nu zijn?"
47. Eveneens op 1 april 2019 heeft [klager] [aannemer] (met [verweester] in CC) verzocht om een raming op stelpostniveau. [Klager] heeft [verweester] per e-mail bericht: "Zoals je weet is de beraming boven het begrote budget. Het lijkt ons verstandig om bij minimaal twee andere bouwbedrijven een offerte laten aanvragen. Heb jij hiervoor suggesties?" [Verweester] heeft [klager] daarop bericht dat de raming geen stelposten bevat, maar is gebaseerd op het aantal m3 rekening houdend met de bouwkundige aspecten van het ontwerp. [Aannemer] heeft [klager] (met [verweester] in CC) daarna bericht: "(...) wij hebben alleen op basis van kengetallen de bouwkosten geraamd. Neemt natuurlijk niet weg dat ik bereid

ben om een afspraak in te plannen om samen over de bouwkosten en het budget te praten. Laat maar weten welke stappen jullie willen zetten. (...)"

48. In zijn mail van 10 april 2019 heeft [verweerster] [klager] onder meer bericht: "Zoals ik al heel vaak heb bericht heeft praten weinig zijn als jullie budget niet 100% bekend is. (...)"
49. Nadat op 12 april 2019 een overleg tussen [klager], [verweerster] en [aannemer] heeft plaatsgevonden en [klager] en [aannemer] op 13 april 2019 contact hebben, heeft [verweerster] [klager] op 16 april 2019 per e-mail bericht: "(...) Ik heb vandaag met [aannemer] gesproken over het overleg van afgelopen vrijdag. Ik begrijp van [aannemer] dat jullie € 580.000,00 aan bouwbudget hebben voor de bouwkundige kosten, E plus W. Hiermee is er nog een gat van € 40.000,00 ten opzichte van de raming van [aannemer], € 540.000,00, plus de E, € 17.000,00 (geraamd), en de W, € 55.000,00 (geraamd). [Aannemer] gaat nu een begroting opstellen voor de bouwkundige kosten gebaseerd op ons ontwerp. (...)" Op dit bericht heeft [klager] niet gereageerd.
50. Op 7 juni 2019 heeft een bespreking tussen [klager], [verweerster] en [aannemer] plaatsgevonden op het kantoor van [aannemer]. Tussen [klager] en [verweerster] is daarna gesproken over alternatieven om de villa alsnog te realiseren binnen het bouwbudget van [klager].
51. De detailbegroting van [aannemer] d.d. 6 juni 2019 is op 13 juni 2019 door [verweerster] aan [klager] gestuurd. De detailbegroting sluit op € 578.388,43 exclusief BTW en € 699.850 inclusief BTW.
52. Op 24 juni 2019 heeft [klager] [verweerster] per e-mail bericht dat de offerte van [aannemer] erg tegen valt en onder meer aangegeven: "(...) Hoe kan het gebeuren dat de bouw zo duur uitvalt? Dit terwijl we toch jou echt duidelijk de opdracht hebben gegeven om een woning te realiseren met een budget van circa € 380.000 - € 400.000 incl. BTW (...)"
53. Op 9 juli 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen [klager] en [verweerster]. Van dit gesprek heeft [klager] (heimelijk) een audio opname gemaakt. Een transcript daarvan is onderdeel van het klachtdossier. Tijdens dit gesprek is onder meer het volgende gezegd:

*[architect]: Er is maar één manier om samen verder te gaan. Dat is als jij zegt: "[architect], je hebt ons genoeg gewaarschuwd" en als dat niet is. En je zegt niet "[architect], je hebt niet genoeg gewaarschuwd" dan pak ik mijn spullen en zet er een streep door het project en dan is het klaar!*

(...)

*[Klager]: Je bent verantwoordelijk om ons goed in te lichten.*

*[architect]: Als je dat niet vindt, ga je maar naar de rechtbank met een advocaat er bij. En als je verder wilt in nog geen duizend jaar. Als je iets wilt hebben kom je eerst met een excuus. En als je niet bereid bent om mij een excuus te geven.*

*[Klager]: Excuses te geven?*

*[architect]: Jij gaat mij een excuus geven dat ik je heel vaak heb gewaarschuwd dat het niet is te betalen wat jij wilt.*

*[Klager]: Dag [architect].*

54. Hierna heeft geen van partijen contact met de ander opgenomen. [Klager] heeft vervolgens een advocaat ingeschakeld die [verweester] per brief van 23 augustus 2019 aansprakelijk heeft gesteld voor de schade van [klager], in elk geval bestaande uit € 31.171,57 (zijnde het honorarium van € 27.303,67 en de met de opdracht verband houdende kosten van in totaal € 3.867,90). De advocaat van [verweester] heeft per brief van 19 september 2019 iedere aansprakelijkheid van de hand gewezen. Daarbij is opgemerkt:

*“[Verweester] is in principe nog steeds bereid haar ontwerp aan te passen binnen de financiële mogelijkheden van [klager], maar [verweester] heeft sterk het vermoeden dat dát ontwerp niet zal aansluiten bij [klagers] ideeën van zijn droomhuis.”*

55. Bij dagvaarding van 29 april 2020 heeft [klager] [verweester] in rechte betrokken. Bij vonnis van 6 april 2022 heeft de rechtbank Limburg de vorderingen van [klager] tot terugbetaling van € 31.171,57 afgewezen. [Klager] heeft hoger beroep tegen het vonnis ingesteld. Bij arrest van 20 februari 2024 heeft het gerechtshof 's-Hertogenbosch het vonnis waarvan beroep bekrachtigd. Tegen het arrest is geen cassatie ingesteld, zodat dit onherroepelijk is.
56. [Klager] heeft geen woning kunnen realiseren en de kavel weer verkocht. Op 19 mei 2025 heeft [klager] de onderhavige klacht tegen [verweester] ingediend bij het College.

### **De klacht**

57. De klacht van [klager] komt er, kort samengevat, op neer dat [verweester] de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, Integriteit & Professionaliteit (de “**BNA Gedragscode**”) heeft geschonden door in strijd te handelen met de kernwaarden verantwoordelijkheid en professionaliteit. Volgens [klager] is sprake van een gebrek aan vakbekwaamheid, heldere communicatie en voorlichting. Het ontwerp van [verweester] bleek naar aanleiding van de begroting van [aannemer] veel te duur voor [klager]. Na anderhalf jaar had [klager] niets behalve een schetsontwerp in handen, maar wel veel kosten gemaakt. Het is volgens [klager] gegrond dat [verweester] het honorarium en de verbonden kosten van het proces aan [klager] terugbetaalt.

58. De klacht valt uiteen in de volgende klachtonderdelen:
- 1: [Verweerster] weigert producten (bestektekeningen) aan [klager] te overhandigen;
  - 2: [Verweerster] heeft het bouwbudget van [klager] van maximaal €450.000,- inclusief BTW niet bewaakt;
  - 3: [Verweerster] heeft de financiële uitgangspunten niet bewaakt;
  - 4: [Verweerster] heeft meerwerk in rekening gebracht onder dreiging van het opschorten van de werkzaamheden wanneer niet betaald zou worden;
  - 5: [Verweerster] heeft het aanvragen van de omgevingsvergunning niet uitgevoerd, maar wel bij [klager] in rekening gebracht;
  - 6: [Verweerster] heeft de EPN-berekening niet uitgevoerd, maar wel bij [klager] in rekening gebracht;
  - 7: [Verweerster] heeft het bouwteam te laat geadviseerd en niet meegenomen in het ontwerpproces;
  - 8: het gedrag en de houding van [Verweerster] waren onprofessioneel en klantvriendelijk en in het gesprek van 9 juli 2019 heeft [verweerster] te kennen gegeven haar verplichtingen niet te zullen nakomen.

#### **Het verweer**

59. [Verweerster] betwist de klacht in alle onderdelen en stelt dat zij niet in strijd heeft gehandeld met de BNA Gedragscode.
60. [Verweerster] voert een aantal formele verweren, te weten: 1) de omvang en kwaliteit van de klacht zijn in strijd met artikel 6 van het Procesreglement, 2) de klacht is verjaard en 3) de vordering tot terugbetaling is niet toewijsbaar.
61. Inhoudelijk meent [verweerster] dat de klacht in alle onderdelen ongegrond is. [Verweerster] verwijst daarbij naar de overwegingen van de rechtbank en het hof in de civiele procedure tussen haar en [klager] en benadrukt dat daarin is geoordeeld dat [verweerster] niet is tekortgeschoten jegens [klager] en dat zij niet in strijd heeft gehandeld met hetgeen van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht. Ook verwijst [verweerster] naar de overweging van het hof dat zij [klager] gedurende het ontwerpproces voldoende heeft gewaarschuwd en alternatieven heeft aangedragen.

## **Beoordeling van de klacht**

62. Naar aanleiding van de klacht van [klager] en het verweer van [verweerster] overweegt het College als volgt.

### *Beoordeling formele verweren*

63. Het College overweegt allereerst dat alle leden van de BNA verplicht zijn de BNA Gedragscode in acht te nemen. Op de naleving van de BNA Gedragscode wordt toegezien door het College (en in hoger beroep de Raad van Beroep). De wijze waarop klachten kunnen worden ingediend en hoe ze worden behandeld is vastgelegd in het Procesreglement en het Reglement op het college van toezicht en de raad van beroep. Artikel 6 van het Procesreglement bevat voorschriften over het indienen van een klacht. Het College is van oordeel dat de klacht van [klager] aan de minimaal daaraan te stellen eisen voldoet. Om die reden is de klacht ook in behandeling genomen. Het College passeert dan ook het verweer van [verweerster] op dit punt.
64. Het verweer van [verweerster] dat [klager] niet-ontvankelijk moet worden verklaard nu zijn klacht te laat zou zijn ingediend, volgt het College niet. Daartoe overweegt het College dat noch het Procesreglement noch het Reglement op het college van toezicht en de raad van beroep een verjarings- of vervaltermijn kent voor het indienen van een klacht. Dit betekent overigens niet dat zonder enige tijdslimiet klachten kunnen worden ingediend en zullen worden behandeld. Het College zal steeds, zowel na een beroep van de verweerder op de niet-tijdige indiening van de klacht als ambtshalve, beoordelen of de klager niet te lang heeft gewacht met het indienen van zijn klacht. Het College neemt de omstandigheden van het geval daarbij in aanmerking en betreft daarin onder meer of de klager (gerechtvaardigde) redenen had om te wachten met het indienen van een klacht. Het College komt in het onderhavige geval tot het oordeel dat de klacht tijdig is ingediend en betreft daarin naast het tijdsverloop ook de mededeling die [klager] vanuit de BNA zou hebben gekregen om de beslissing van het hoger beroep in de civiele procedure af te wachten alvorens een klacht in te dienen. Na het advies van de deken aan [klager] in 2025 om een klacht in te dienen is [klager] daartoe binnen afzienbare tijd overgegaan. Het College passeert het verweer van [verweerster] dat de klacht is verjaard.
65. Het derde formele verweer van [verweerster] slaagt wel. Het College constateert dat het klaagschrift van [klager] voor een deel ziet op kwesties van civielrechtelijke aard (daar waar [klager] stelt dat het gegrond is dat [verweerster] het honorarium en de verbonden kosten van het proces aan [klager] terugbetaalt). De competentie van het College bij de beoordeling van klachten is beperkt tot het vaststellen of en in hoeverre

[verweerster] door haar handelen of nalaten de BNA Gedragscode heeft geschonden, en het opleggen van één of meer van de maatregelen zoals genoemd in het Reglement indien daartoe aanleiding is. Nog afgezien van het feit dat hierover al onherroepelijk is beslist in de civiele procedure, is het College niet bevoegd te oordelen over de vordering tot terugbetaling van het honorarium. Het College verklaart [klager] in zoverre niet-ontvankelijk in zijn klacht.

#### *Inhoudelijke beoordeling*

66. Op basis van de stukken en met inachtneming van hetgeen partijen daarover over en weer hebben verklaard, komt het College tot de conclusie dat de klacht van [klager] grotendeels ongegrond maar deels gegrond is. Het College komt tot dat oordeel op basis van het navolgende.
67. De BNA Gedragscode is gestoeld op drie kernwaarden: verantwoordelijkheid, integriteit en professionaliteit. [Klager] stelt dat sprake is van schending van de kernwaarden professionaliteit en verantwoordelijkheid.
68. De kernwaarde professionaliteit houdt onder meer in dat het BNA-bureau bij de uitoefening van het beroep van architect competent en vakbekwaam handelt, dat het BNA-bureau ervoor zorgt de beschikking te hebben over de voor de werkzaamheden benodigde kennis, vaardigheden, financiële en technische middelen en dat het BNA-bureau in de relatie met de opdrachtgever voor heldere communicatie en voorlichting zorgt. In regel 6 is verder neergelegd dat het BNA-bureau opdrachten aanvaardt op basis van voorwaarden waarin de wederzijdse rechten en plichten van opdrachtgever en architect op schrift deugdelijk zijn vastgelegd.
69. Het College is van oordeel dat klachtonderdeel 5 gegrond is. Allereerst overweegt het College dat de werkzaamheden per fase, zoals vastgelegd in de geaccordeerde offerte, niet steeds stroken met de werkelijke handelwijze van [verweerster]. Zo is het College tijdens de zitting gebleken dat [verweerster] geen technische omschrijving heeft opgesteld en met [klager] heeft gedeeld, zoals blijktens de offerte in fase 3b zou gebeuren. [Verweerster] heeft ter zitting aangevoerd dat de technische omschrijving is gevat in de detailtekeningen die wél aan [klager] zouden zijn verstrekt, maar het College heeft niet kunnen vaststellen dat dit voor [klager] kenbaar was, althans dat [verweerster] [klager] hierover op gepaste wijze heeft geïnformeerd.
70. Voorts overweegt het College dat uit de offerte volgt dat in fase 3a namens de opdrachtgever de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning) zou worden verzorgd. Het College stelt vast dat [verweerster] dit bij [klager] in rekening heeft gebracht waarbij op de facturen is aangegeven dat de betreffende fase 100% gereed

was. Vast staat dat [verweester] geen aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend, terwijl [klager] ervan uitging dat dit wel was gebeurd.

71. Het College is van oordeel dat de handelwijze van [verweester] op dit punt niet in lijn is met de kernwaarde professionaliteit. [Verweester] heeft aangevoerd dat het in het belang van [klager] was om nog geen omgevingsvergunning aan te vragen omdat daarmee leges zijn bespaard, hetgeen volgens het College op zichzelf juist is maar geen rechtvaardiging kan zijn voor het als 100% gereed in rekening brengen van deze fase. Zonder nadere toelichting van [verweester] meent het College dat de communicatie over (het in rekening brengen van) de aanvraag omgevingsvergunning met [klager] onvoldoende helder is geweest. Klachtonderdeel 5 is derhalve gegrond. Voor alle duidelijkheid vermeldt het College hierbij dat dit geen oordeel betreft over de verschuldigheid van het honorarium op dit punt.
72. Het College is van oordeel dat de overige klachtonderdelen (1, 2, 3, 4, 6, 7 en 8) ongegrond zijn. Het College licht dit hierna toe. Het College ziet echter aanleiding eerst op te merken dat [verweester] in haar communicatie met [klager] over de onderwerpen waarop deze klachtonderdelen betrekking hebben, ook niet altijd voldoende helder heeft gecommuniceerd. Daar staat tegenover dat de communicatie vanuit [klager] ook niet altijd duidelijk was. Het College beoordeelt hierna eerst klachtonderdelen 2 en 3 gezamenlijk.
73. De voornaamste klacht van [klager] is dat het ontwerp van [verweester] niet binnen het budget van [klager] te realiseren was, dat [verweester] zich ernstig heeft misrekend, dat zij het budget niet op professionele wijze heeft bewaakt en hierover niet helder met [klager] heeft gecommuniceerd.
74. Het College stelt voorop dat het programma van eisen en het beschikbare budget van de opdrachtgever bepalende factoren zijn voor het ontwerp van een architect. De kernwaarden van de BNA Gedragscode brengen mee dat de architect in een vroeg stadium, bij voorkeur bij het aannemen van de opdracht, de eisen en wensen van de opdrachtgever in kaart dient te brengen en zich ervan dient te vergewissen dat de bij benadering te verwachten bouwkosten in overeenstemming zijn met het budget van de opdrachtgever. Het ligt vervolgens op de weg van de architect als professioneel adviseur om het door hem te maken ontwerp op dat budget af te stemmen en te waarschuwen als het budget ontoereikend is voor de eisen en wensen van de opdrachtgever. Het ligt ook op de weg van de architect om mogelijke misverstanden of irreële verwachtingen tijdig op te helderen en vergeefs gemaakte kosten, onuitvoerbaar

ontwerpen en teleurstellingen te voorkomen en zo transparant mogelijk te opereren, bij voorkeur door schriftelijke vastlegging.

75. Deze zorgplicht gaat niet zo ver dat een architect zou moeten garanderen dat zijn ontwerp binnen het budget van de opdrachtgever gerealiseerd kan worden. Bij tegenvallers moet de opdrachtgever in samenspraak met de architect en/of de aannemer bezien welke besparingen in bijvoorbeeld afwerkingsniveau, materiaalgebruik en/of afmetingen doorgevoerd kunnen worden om tot realisatie van het ontwerp te kunnen komen. Dat [verweerster] in de e-mail van 8 maart 2018 heeft opgemerkt *“Ik zit er nooit naast, plus min 10%, in de schetsfase wat uiteindelijk de offerte van een aannemer is.”* maakt dat niet anders.
76. Tussen partijen staat vast dat het budget van [klager] in eerste instantie € 380.000 - € 400.000 inclusief BTW was en dat dit later is verhoogd tot € 450.000. Ook staat niet ter discussie dat de (krappe) omvang van het budget een terugkerend onderwerp van gesprek is geweest. Op basis van de kenbare stukken heeft het College vastgesteld dat na het verhogen van het budget naar € 450.000 over het verder verhogen daarvan is gesproken en dat [klager] actie ondernam om meer financiering aan te trekken. De offerte van [aannemer] was hoger dan het budget van [klager] en hoger dan in elk geval [klager] had verwacht. Wat daarvan de precieze oorzaak is heeft het College niet kunnen vaststellen. In elk geval lijkt de stijging van bouwkosten in 2019 hier debet aan. Uit de stukken die partijen met het College hebben gedeeld en de verhandelingen ter zitting heeft het College niet vast kunnen stellen dat [verweerster] van onjuiste referentiecijfers is uitgegaan of dat [verweerster] anderszins onjuiste aannames heeft gedaan bij het maken van het ontwerp. Wel heeft het College kunnen vaststellen dat [verweerster] [klager] bij herhaling heeft gewezen op het niet kunnen realiseren van de woonwensen binnen hun budget en dat meerdere voorstellen zijn gedaan om een en ander met elkaar in overeenstemming te brengen. De slotsom is dat het College van oordeel is dat [verweerster] op deze punten niet in strijd met de BNA Gedragscode heeft gehandeld.
77. Hierna komt het College toe aan de beoordeling van klachtonderdeel 6 (het niet uitvoeren maar wel in rekening brengen van de EPN-berekening). [Klager] stelt dat de door hem betaalde EPC berekening van [naam bedrijf] in de plaats is gekomen van de EPN berekening uit de offerte van [verweerster], zodat [verweerster] die ten onrechte bij [klager] in rekening heeft gebracht. [Verweerster] stelt dat het twee verschillende berekeningen betreft. [Verweerster] heeft verwezen naar de e-mail van [naam bedrijf] van 15 maart 2021, waarin wordt bevestigd dat [naam bedrijf] in opdracht van [verweerster] de EPN berekeningen heeft gemaakt voor het VO, DO en het concept

ontwerp bestekfase. [Naam bedrijf] schrijft dat de resultaten telefonisch met [verweester] zijn besproken en dat hiervan zoals gebruikelijk geen schriftelijke verslaglegging is gedaan. [Naam bedrijf] schrijft dat zij daarnaast in opdracht van [klager] een rapport EPC heeft opgesteld dat aan [verweester] en [klager] is toegestuurd. Op grond van het voorgaande stelt het College vast dat [verweester] wel degelijk de in rekening gebrachte EPN-berekening heeft laten uitvoeren en op dit punt niet in strijd heeft gehandeld met de gedragscode.

78. Volgens klachtonderdeel 7 zou [verweester] te laat hebben geadviseerd om het bouwteam te formeren en het bouwteam niet hebben meegenomen in het ontwerpproces. Het College heeft niet kunnen vaststellen dat het bouwteam in dit geval te laat is geadviseerd/ tot stand gebracht. In de praktijk is niet ongebruikelijk dat een bouwteam wordt samengesteld na de DO fase. Veelal ontvangt de aannemer in de loop van de planfase DO de stukken van de daaraan voorafgaande planfase, dan wel een concept versie van het DO, en wordt vervolgens binnen het bouwteam gekeken hoe op basis van deze uitgangspunten/ de voorlopige stukken toegewerkt kan worden naar een financieel haalbaar en uitvoerbaar plan. Het College volgt [klager] niet in zijn stelling dat het bouwteam in het onderhavige geval niet tot zijn recht is gekomen. Het enkele feit dat in de getekende offerte is vermeld dat – bij de keuze voor een bouwteam – de financiële uitgangspunten in de definitieve ontwerpfase worden geformuleerd, vastgesteld en bewaakt in samenspraak met opdrachtgever en bouwteam partijen, maakt niet dat [verweester] het bouwteam eerder had moeten formeren. De werkwijze van [verweester] is naar het oordeel van het College niet ongebruikelijk en ook niet in strijd met de BNA Gedragscode.
79. Klachtonderdeel 4 over het in rekening brengen van meerwerk oordeelt het College ook ongegrond. De door [verweester] aangevoerde redenen waarom meerwerk in rekening is gebracht zijn plausibel. Naar het oordeel van het College heeft [verweester] aannemelijk gemaakt dat zij veel meer werk heeft verzet dan bij het opstellen van de initiële offerte was voorzien. [Klager] heeft naar het oordeel van het College vaker en meer dan gebruikelijk gevraagd om aanpassing van de ontwerpen. Voorts stelt het College vast dat [klager] heeft ingestemd met het in rekening brengen van het meerwerk en de factuur in verband daarmee heeft betaald. Over de wijze waarop [verweester] hierover met [klager] heeft gecommuniceerd merkt het College op dat de toon niet altijd even zakelijk is geweest. Van [verweester], als professionele partij, mag verwacht worden dat zij op professionele en zakelijke toon met haar opdrachtgever communiceert en correspondeert.

80. In aansluiting hierop beoordeelt het College klachtonderdeel 8 (het gedrag van [verweerster] en het gesprek van 9 juli 2019). Uit de kenbare stukken en de verhandelingen ter zitting stelt het College vast dat de verhoudingen tussen partijen gaandeweg de samenwerking zijn verslechterd. Hoewel het van een professionele opdrachtnemer mag worden verwacht dat hij op zakelijke en professionele wijze met zijn opdrachtgever communiceert en correspondeert, kan het College niet vaststellen dat in dit geval enkel door de houding/ opstelling van [verweerster] de verhoudingen zijn verslechterd. In het licht van alle gebeurtenissen voordien meent het College dat de interactie tijdens het gesprek op 9 juli 2019 voor rekening van beide partijen komt. Door te volharden in zowel zijn wensen voor de woning als het bouwbudget, heeft [klager] zelf eraan bijgedragen dat de afronding van de architectenwerkzaamheden niet meer tot de mogelijkheden behoorde. Het College is van oordeel dat – gelet op alle omstandigheden – het feit dat [verweerster] na 9 juli 2019 geen contact heeft opgenomen met [klager] om het project voort te zetten, niet kwalificeert als een schending van de BNA Gedragscode.
81. Ten slotte oordeelt het College over klachtonderdeel 1 (het niet verstrekken van documenten door [verweerster]). [Klager] heeft aangegeven onder meer tijdens het gesprek met [verweerster] op 9 juli 2019 om de bestektekeningen te hebben gevraagd en deze tot op heden niet te hebben ontvangen. [Verweerster] stelt dat [klager] beschikt over alle stukken waarop hij recht heeft. Hoewel het College de indruk heeft gekregen dat [verweerster] niet één op één heeft opgeleverd wat op basis van de offerte is overeengekomen, zijn de producten die [verweerster] wel heeft opgesteld met [klager] gedeeld. [Verweerster] heeft onbetwist gesteld dat zij niet over een voldragen bestekdossier beschikt. Het College heeft vastgesteld dat de standpunten van partijen zoals zij die ter zitting hebben ingenomen haaks op elkaar staan. Het College heeft op basis van de voor haar kenbare feiten en de verhandelingen ter zitting niet kunnen vaststellen dat [verweerster] over documenten beschikt die zij niet met [klager] heeft gedeeld, terwijl die stukken zich daarvoor wel lenen, zodat het College dit klachtonderdeel ongegrond verklaard. Het College merkt daarbij op dat het voor een architect niet gebruikelijk is om niet-definitieve stukken met de opdrachtgever te delen.
82. Nu het College klachtonderdeel 5 gegrond verklaart en vaststelt dat [verweerster] in de communicatie en correspondentie met [klager] de kernwaarde professionaliteit niet steeds voldoende in acht heeft genomen, acht het College het opleggen van de maatregel van een waarschuwing passend en geboden is.

## **HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSPRAAK**

Het College verklaart [klager] niet-ontvankelijk in de op 19 mei respectievelijk 19 juni 2025 ingediende klacht, voor zover deze ziet op kwesties van civielrechtelijke aard.

Het College verklaart klachtonderdeel 5 gegrond en legt [verweerster] de maatregel van een waarschuwing op. Het College verklaart de overige klachtonderdelen ongegrond.

Aldus beslist op 27 maart 2026 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. E.L. Hoogstraate, voorzitter, ir. R.H.H. Meurders en ir. M.P. Polkamp, architect-leden, en mr. S.F. Knijnenburg, secretaris.

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op: 8 mei 2026

Tegen deze uitspraak kunt u binnen een maand na verzending in hoger beroep komen bij een met redenen omkleed beroepsschrift aan de Raad van Beroep, Six Advocaten B.V. t.a.v. mr. W. Post, [post@sixlegal.nl](mailto:post@sixlegal.nl). Uiterlijk drie weken na ontvangst van het beroepsschrift dienen de administratiekosten van € 350,- (zijnde € 289,26 + 21% BTW) betaald te zijn op de rekening van BNA/College van Toezicht, nummer NL62ABNA046.69.44.349 bij de ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam. De administratiekosten worden terugbetaald wanneer degene die beroep instelt geheel of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld. BNA-leden, hun opdrachtgevers, het lid in de hoedanigheid van deken en het bestuur zijn van het betalen van administratiekosten uitgezonderd. Een verzoek om van het betalen van administratiekosten te worden vrijgesteld omdat men onvermogen is, wordt conform het reglement op het College van Toezicht en de Raad van Beroep (artikel 7.4) in behandeling genomen.